

“New Jersey 州民权司”起草了以下《公平住房政策范本》，反映出《New Jersey 州反歧视法》、N.J.S.A.第 § 10:5-1 至 -49 (LAD) 节，《住房机会公平法案》，N.J.S.A.第 § 46:8-52 至 -64 节，以及《联邦公平住房法案》中的住房保护规定。住房提供者可以将本《公平住房政策范本》作为一项资源来源制定自己的公平住房政策。

## 公平住房政策范本

本[住房提供者名称]政策遵循《New Jersey 州反歧视法 (LAD)》，N.J.S.A.第 § 10:5-1 至 -49 节，以及《New Jersey 州住房机会公平法案 (FCHA)》，N.J.S.A.第 § 46:8-52 至 -64 节 (2022 年 1 月 1 日生效) 之规定。

### LAD:

遵循 LAD 之规定，[住房提供者名称]应确保所有住房以及与此类住房相关的所有条款、规定和特权适用于所有人员，无论其实际或认为的种族、信仰、宗教、肤色、原国籍、国籍、血统、怀孕或哺乳状态、性别、性别认同或表达、性取向、家庭状况（定义为照顾或监护 18 岁以下儿童或者怀孕）、残疾状况、美国现役武装部队服役状态、婚姻状况、民事结合状况，或者同居伴侣状况如何。LAD 还禁止因租金或抵押付款的合法收入来源（包括 Section 8 住房选择代金券、COVID-19 紧急租赁援助计划 (CVERAP)、州租金援助计划 (SRAP)、临时租金援助 (TRA)、逐客防止计划 (EPP)、失业救济金、子女抚养费、赡养费和社会安全补助金）产生住房歧视。

本政策意味着，除其他方面外，[住房提供者名称]的业主和经营者在房屋销售、租赁或入住等任何方面不得因实际或认为的 LAD 保护类别特征或者与 LAD 保护类别有关的任何人员，又或者合法收入来源而产生歧视。具体来说，他们不应且不得：

- A. 因 LAD 保护类别特征而拒绝出售或出租住房、拒绝进行出售或出租协商，或者不为其提供住房；
- B. 因 LAD 保护类别特征而在销售、租赁或入住条款、规定或特权方面（包括租金）对任何人产生歧视；
- C. 因 LAD 保护类别特征而对任何租客进行驱逐或者拒签续约；
- D. 制作、印刷或发布任何声明（包括印刷广告和在线发帖），表达因 LAD 保护类别特征而产生的任何偏好、限制或歧视；



- E. 因 LAD 保护类别特征而向任何人表示不得对任何住宅进行检查、出租或出售（而实际上可以）；
- F. 因 LAD 保护类别特征而引导人们远离其预期住房，或者表示社区正在发生变化从而导致房产贬值、犯罪率增加或者公共服务质量降低（包括学校）；
- G. 因潜在租客计划使用以下租金支付来源而拒绝向其提供住房或者阻止其租房：**Section 8 住房选择代金券**；**COVID-19 紧急租赁援助计划（CVERAP）**；**SRAP（州租金援助计划）**；**TRA（临时租金援助）**；**逐客防止计划（EPP）**；或者联邦、州或地方租金援助计划提供的其他补贴或代金券；或者包括失业救济金、子女抚养费、赡养费和社会安全补助金在内的收入来源。又或者在任何印刷广告、口头或书面声明或者在线发帖上表达任何类似的限制或拒绝（例如，禁止使用“不接受 **Section 8**”、“不接受 **TRA**”或者“本物业不允许使用 **Section 8**”之类的声明）；
- H. 以接受非自愿的性求欢，或者要求性施惠，又或者实施非自愿的性骚扰（足以形成恐吓、敌对或令人反感的住房环境）为条件，对某人的住房或任何条款、规定或特权进行限制；或者容忍他人进行类似行为；
- I. 因 LAD 保护类别特征而实施非自愿的骚扰行为，进而形成恐吓、敌对或令人反感的住房环境；又或者容忍他人进行类似行为；
- J. 因某人认为的 LAD 保护类别特征或者因与某人实际的或认为的 LAD 保护类别相关特征而采取（A）至（I）小节中所列的任何行为；
- K. 施加不合理的入住限制，用来阻止有孩子的家庭搬入；
- L. 拒绝向残疾人士提供合理的便利措施以及进行合理的改造（如附录 A 中所作出的进一步解释）；
- M. 因租客或购房者的实际或认为的原国籍、种族或民族状态而有选择地询问或要求其提供移民或公民身份信息和（或）文件；
- N. 因不相信某人的收入或者租金援助来源（**Section 8 住房选择代金券**、**SRAP**、**TRA**、**EPP**、失业救济金、子女抚养费、赡养费或社会安全补助金）而在某人申请租赁时使用最低收入要求（只能根据租户应支付的租金份额计算任何最低收入要求、财务标准或收入标准，而不是整个月租金）。

- O. 违反“美国住房和城市发展部”2016年4月颁布的指导方针，对所有存在被捕或定罪记录的个人执行地毯式排除；或者以犯罪记录为借口，故意对具有某种种族或国籍特征的人员进行歧视。

FCHA:

遵循 FCHA 之规定，[住房提供者名称]确认，在提供有条件住房合同之前，他们不会在最初的申请材料中询问申请人的犯罪历史，或者以任何方式对申请人的犯罪记录加以考量；除非申请人因在联邦援助住房场所制造或生产甲基苯丙胺等毒品相关犯罪活动而被定罪，或者申请人必须在州性犯罪者登记处进行终身登记。

FCHA 不要求房东或住房提供者在住房方面对一个人的犯罪记录进行考量。如果住房提供者确实在提供有条件住房合同后对申请人的犯罪记录进行审核，则适用于特定限制条件。住房提供者必须对申请人的犯罪记录进行个性化分析，并可以拒绝提供住房，但唯一前提是，该撤回决定对满足实质性、合法性和非歧视性利益来说必不可少。

[住房提供者名称]还将遵守 FCHA 的如下规定：

- [住房提供者名称]不得考虑某种类型的犯罪历史，包括未导致刑事定罪的逮捕或指控、已取消的定罪、通过行政赦免消除的定罪、已撤销和其他法律无效的定罪、少年犯罪裁决以及已封存的记录。
- 如果[住房提供者名称]选择在提供有条件住房合同后对申请人的犯罪记录进行考量，他们只能考虑以下情况：
  - 违反 N.J.S.2C:24-4 (b) (3) 之条款，因谋杀、严重性侵犯、绑架、纵火、人口贩卖、性侵犯、危害儿童福利等罪名被定罪；
  - 因任何需要进行州性犯罪者终身登记的罪行被定罪；
  - 在过去 6 年内，是否犯有任何一级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释；
  - 在过去 4 年内，是否犯有任何二级或三级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释；或者
  - 在过去 1 年内，是否犯有任何四级公诉罪行，或者因此类罪行入狱后获释。
- 如果[住房提供者名称]在申请人的犯罪历史中发现上述任一项记录，[住房提供者名称]将根据以下因素进行个性化评估，以确定撤回该有条件租房合同是否会满足实质性、合法性和非歧视性利益：
  - 罪行性质和严重程度

- 申请人犯罪时的年龄；
  - 最近实施犯罪的时间；
  - 申请人提供的自犯罪以来对其有利的任何信息；
  - 如果将来再次发生违法行为，是否会影响到其他租户或财产的安全；以及
  - 相关罪行是否发生在申请人租用或租赁的物业之内，或者与该物业有关
- 
- 如果[住房提供者名称]有意在提供有条件住房合同之后，根据 FCHA 规定对犯罪历史进行考量，他们在向申请人披露此类事实之前，不应接受任何申请费；另外还要为申请人提供相关机会，证明其犯罪记录可能不准确，以及存在其他康复治疗或减刑因素。您可以使用 DCR 网站上的《披露声明范本》完成此项要求，网址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement\\_12.14.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Disclosure-Statement_12.14.21.pdf)。
  - 如果[住房提供者名称]根据申请人的犯罪记录撤回有条件住房合同，他们必须以书面形式对相关理由进行解释。您可以使用 DCR 网站上的《撤销合同通知范本》完成此项要求，网址 [https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal\\_12.15.21.pdf](https://www.njoag.gov/wp-content/uploads/2021/12/Model-Notice-of-Withdrawal_12.15.21.pdf)。之后，申请人可以要求住房提供者提供撤销决定所依赖的相关信息，也可以提交与本人犯罪记录（根据 FCHA 规定可能被考量）有关的减刑信息或不准确之处；住房提供者必须对这些信息加以考量。
  - [住房提供者名称]不应在任何广告、通知或出版物中对有犯罪记录的人进行歧视。[住房提供者名称]也不应要求申请人提交毒品或酒精测试结果，或者提供来自治疗机构的相关信息。
  - 如果[住房提供者名称]利用任何供应商或者外部人员或实体代表自己调查犯罪记录，[住房提供者名称]应采取合理措施，确保该供应商或者外部人员或实体按照 FCHA 及其相关规则要求进行犯罪记录调查。如果[住房提供者名称]依赖供应商或者外部人员或实体违反 FCHA 规定（未能采取合理措施确保遵循还规定）而获得的犯罪历史调查结果，其将根据 FCHA 规定承担相关责任。具体来说，如果[住房提供者名称]收到供应商或者外部人员或实体进行的犯罪历史调查，但该调查因揭示出相关法案不允许考虑的相关记录而违反其规定，[住房提供者名称]必须表明，在决定申请人租赁与否时并没有依赖该信息。

未能遵循本政策的任何[住房提供者名称]代理人、雇员或指定人员均会受到相应纪律处分。请将任何违规行为上报至[接受违规行为投诉的工作人员姓名和联系方式]。

根据本政策提出投诉或者试图根据本政策、LAD或FCHA行使本人权利的人员不应也不得遭到报复。

[住房提供者名称]的代理人、雇员或指定人员所采取的违反本声明规定的任何措施均可能违反 LAD 和（或）FCHA。如果任何租客或申请人认为[住房提供者名称]违反了上述任何一项，请通过 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 或者 (866) -405-3050 联系“New Jersey 州民权司”。您必须在涉嫌歧视行为发生后 180 天内向“New Jersey 州民权司”提出投诉。DCR 提供多份公平住房情况说明书，可从网站 <https://www.nj.gov/oag/dcr/housing.html> 获取。

DCR Model Fair Housing

## 附录 A：针对残疾人士 合理的便利措施和改造

[住房提供者名称]会将合理便利措施纳入其规则、规定、常规、程序或服务，前提是此类便利设施是残疾人士使用和享受平等住房机会的必需因素，且此类便利措施不会导致[住房提供者名称]的运营负担过重。可能构成合理便利措施的一些示例包括：允许第三方共同签署租约或者代表残疾人士支付租金，或者针对建筑物无宠物政策对需要情感支持动物的居民进行例外个案处理。请注意，与情感支持动物不同，无宠物政策自动除外服务性或引导性动物。服务性动物或引导动物需要接受单独培训，以执行与主人残疾状态有关的特定任务，例如引导盲人或者在癫痫病人发作时为其提供援助。

[住房提供者名称]必要时还允许对实体场所进行合理改造，前提是此类便利设施是残疾人士使用和享受平等住房机会的必需因素，且此类便利设施不会导致[住房提供者名称]的运营负担过重。合理改造是指对单个住房单元或公共区域内部或外部进行结构性改变，以为残疾居民提供便利。

如需提交合理便利设施或合理改造请求，请联系[接受合理便利设施/合理改造请求的住房提供者姓名、电话号码和电子邮件地址]。处理相关请求时，[住房提供者名称]可能需要来自主治医生或心理健康专业人士的证明文件，以确认您存在 LAD 定义的残疾状态，而且所要求的便利设施或改造是使用和享受平等住房机会的必需因素。除非法律要求披露，否则所有请求以及与该请求相关的信息（包括医疗信息）都应保密。

[住房提供者名称]将根据您的请求迅速做出决定，并提供书面决定书。如果[住房提供者名称]未能批准所申请的便利措施或改造，我们将尝试与您达成可接受的折中方案。

根据本政策提出投诉或者试图根据本政策或 LAD 行使本人权利的人员，不应也不得因提出便利措施或改造请求而遭到报复。

如果任何人认为合理措施或改造请求遭到非法或无理拒绝，请通过 [www.NJCivilRights.gov](http://www.NJCivilRights.gov) 或者 1-866-405-3050 联系“New Jersey 州民权司”。您必须在住房提供者拒绝便利措施请求发生后 180 天内向“New Jersey 州民权司”提出投诉。